

ДОГОВОР № МКД-342/2024
управления многоквартирным домом

г. Сургут, ХМАО-Югра

«_____» _____ 2024 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (сокращённое наименование – ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Грачевой Иры Петровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (сокращённое наименование – ООО УК «Система»), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Кожаевой Евгении Андреевны, действующей на основании Устава, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 305 от 30.10.2017г., выданная Жилстройнадзор Югры, а также совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по поручению Застройщика, во исполнение ч.14 ст. 161 ЖК РФ за плату (вознаграждение) обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, включая оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

1.1. Объект, в отношении которого Стороны заключили настоящий договор - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, **Югорский тракт, д.50/3 (далее по тексту – МКД)**. МКД введён в эксплуатацию 26.12.2024 года на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 86-10-53-2024 от 26.12.2024 г, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее по тексту – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

1.2. Управляющая организация от своего имени, но по поручению и за счёт Застройщика, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, в целях обеспечения этими ресурсами МКД, а также с иными подрядными организациями с целью обеспечения надлежащего исполнения настоящего договора.

1.3. Управляющая организация может выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

1.4. Перечень и объём услуг по содержанию общего имущества МКД, правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами, в том числе постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и /или/ с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1.5. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг и работ по настоящему договору производится в соответствии с разделом 4 Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



2.1. «Управляющая организация» обязуется:

2.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определяется согласно минимального перечня, установленного постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.

2.1.2. Предоставлять следующие коммунальные ресурсы: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, отопление.

2.1.3. Осуществлять управление общим имуществом МКД. Представлять интересы Застройщика перед третьими лицами по всем вопросам, связанным с управлением и содержанием общего имущества МКД.

2.1.4. Заключить в интересах Застройщика с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг на МКД, а также с иными подрядными организациями с целью надлежащего выполнения условий по настоящему договору.

Коммунальные услуги предоставляются с учётом Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354).

2.1.5. Обеспечить устранение повреждений внутридомовых инженерных систем при получении от Застройщика заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно. Обеспечить устранение повреждений внутриквартирного оборудования, по расценкам, установленным Управляющей организацией для дополнительных платных услуг, при получении от Застройщика заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

Информация о режиме работы Управляющей организации, телефоны аварийно-диспетчерской службы размещена на сайте Управляющей организации: www.yk-sistema.ru

2.1.6. Обеспечить уборку мест общего пользования МКД, а также его придомовой территории. Обеспечить своевременную подготовку общего имущества МКД, к эксплуатации в зимних условиях. До определения в соответствии с требованиями земельного законодательства границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, площадь уборки придомовой территории определяется Управляющей организацией с учётом существующей застройки земельного участка, в ранее установленных (фактических) границах землепользования, исходя из принципа разумности и обеспечения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, если иное не установлено решением собственников помещений в МКД.

Управляющая организация обязана обеспечить постоянный контроль и своевременную очистку кровли (крыши), входных групп МКД от скопления снега, сосулек и наледи.

2.1.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учёта, ежемесячно снимать их показания в период с 15 по 25 число текущего месяца.

2.2. «Управляющая организация вправе:

2.2.1. Управляющая организация по письменному заявлению (соглашению) Застройщика вправе оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень услуг и работ, предусмотренных настоящим договором. Такие дополнительные услуги оказываются по ценам, установленным в Управляющей организации.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД путём заключения с третьими лицами соответствующих договоров.

2.2.3. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации МКД, в помещениях, являющихся общим имуществом МКД.

2.2.4. Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения третьими лицами противоправных действий (бездействия) в отношении общедомового имущества МКД, а Застройщик настоящим уполномочивает Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

2.3. Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных



элементов МКД (окна, двери помещений общего пользования, системы рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты) в следствии вандальных действий неизвестных лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачивает (возмещает) Застройщик в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД.

Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, согласно настоящего абзаца, доводится до Застройщика путем письменного уведомления. Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД, согласно настоящего абзаца, составляется Управляющей организацией совместно с Застройщиком. Указанные в настоящем абзаце расходы взыскиваются Управляющей организацией с виновного лица, при его установлении.

2.4. Принимать от Застройщика, собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества, а также за оказанные коммунальные услуги, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Дополнительно Управляющая организация принимает участие в приёмке помещений (квартир), мест общего пользования МКД, с правом давать свои замечания/заключения на предмет наличия/отсутствия выполненных строительно-монтажных работ требованиям, заявленным Застройщиком, наличия/отсутствия и работоспособности/исправности инженерного оборудования в помещениях (квартирах) и местах общего пользования МКД, а также принимает по акту приёма-передачи на ответственное хранение поквартирные электрические полотенцесушители, бойлеры (емкостные электроводонагреватели (для приготовления горячей воды)). Электрические полотенцесушители, бойлеры Управляющая организация в последующем передаёт их в количестве, установленном для каждой квартиры в МКД, лицам, купившим квартиры у Застройщика, под роспись о получении.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Вносить ежемесячную плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

3.1.2. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в целях предотвращения причинения какого-либо вреда общему имуществу Дома.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др.), а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.4. Устранять за свой счет повреждения в жилых/нежилых помещениях, не относящихся к общедомовому имуществу МКД.

3.1.5. Обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учёта (при их наличии в Помещении), их сохранность, своевременную замену и проведение проверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

К использованию допускаются индивидуальные приборы учёта утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии индивидуального прибора учёта утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для него межповерочном интервале, а также требования к условиям его эксплуатации должны быть указаны в сопроводительных документах к индивидуальному прибору учёта.

3.1.6. Застройщик гарантирует и обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, устанавливающие правила и нормы технической эксплуатации



жилищного фонда, санитарно-гигиенические нормы, противопожарные нормы и правила, требования к проведению переоборудованию (переустройству, перепланировке), а также требования и правила, установленные в настоящем договоре.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, бесперебойного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг на период выполнения ремонтных работ, устранения аварий, а также своевременного и качественного оказания услуг по контролю, мониторингу, обеспечению внутриобъектового и пропускного режимов на территорию многоквартирного дома.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В состав ежемесячно вносимой Застройщиком платы за жилищно-коммунальные услуги по договору (далее – ЖКУ), включается:

а) плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (далее – Плата за содержание и управление);

б) плата за коммунальные услуги, предоставленные Застройщику в МКД, в том числе плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества МКД.

4.2. Размер платы по договору определяется в следующем порядке:

4.2.1. Размер Платы за содержание и управление МКД составляет **87 264 (восемьдесят тысяч двести шестьдесят четыре) рублей 60 копеек (в том числе НДС)** из расчёта 3 (три) рубля за 1 (один) кв.м. общей площади помещений МКД 29 088,20 кв.м., а именно: общей площади жилых помещений (квартиры) (без учёта площади лоджий) 27 598,20 кв.м. и общей полезной площади нежилых помещений общественного назначения 1 490,0 кв.м., согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям общедомовых приборов учёта. Тарифы (цены) применяются согласно договорам, заключённым с ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за коммунальные услуги, в случае изменения тарифов и/или нормативов, устанавливаемых соответствующими уполномоченными органами государственной власти, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления.

4.4. Оплата вносится Застройщиком ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным, на расчетный счет Управляющей организации, на основании предоставленных Управляющей организацией документов, указанных в п.4.5. договора.

4.5. Управляющая организация ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем, передаёт Застройщику счет на оплату, счет-фактуру, акт выполненных работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. При невыполнении Застройщиком принятых на себя обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором, Застройщик уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном ч.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2. Управляющая организация не несёт ответственности перед Застройщиком за строительные дефекты, в том числе за скрытые строительные дефекты, выявленные в процессе эксплуатации МКД, в том числе за причиненный ущерб, возникший в результате проявления скрытых строительных дефектов в процессе эксплуатации МКД.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за причинение вреда (ущерба) Застройщику и (или) третьим лицам в случае ненадлежащего исполнения обязательств, установленных настоящим договором. При этом, Застройщик имеет право предъявить Управляющей организации требования о возмещении вреда (ущерба), причинённого Застройщику и (или) третьим лицам.



6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникшие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путём переговоров, с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения Стороной. При недостижении согласия, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд ХМАО-Югры.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом/либо до момента принятия соответствующего решения о выборе управляющей организации на общем собрании собственников, но не более чем на три месяца, в соответствии с пп.3, п. 5, ст. 162 ЖК РФ. В случае не наступления событий (открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, либо выбор собственниками помещений в МКД способа управления МКД и реализация этого способа управления), настоящий договор пролонгирует своё действие на тех же условиях до наступления одного из указанных событий.

7.2. Стороны допускают подписание настоящего Договора, а также изменения/дополнения к Договору, с использованием электронной цифровой подписи и обмена документами по системе электронного документооборота «Диадок». Документы, подписанные ЭЦП и/или переданные по Диадок, имеют юридическую силу и порождают юридические права и обязанности для Сторон и третьих лиц.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО УК «Система»

ОГРН 1068602158020

ИНН 8602021517, КПП 860201001

Адрес местонахождения (он же и почтовый):

628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный

округ – Югра, г. Сургут, ул.Базовая, д.6

эл.почта: uk-systema@mail.ru

р/с 40702810567170003177

Западно-Сибирское отделение № 8674

ПАО Сбербанк г. Тюмень

к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Застройщик:

ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У.

ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»

ОГРН 1107746172907

ИНН 7701868359, КПП 503201001

Адрес местонахождения (он же и

почтовый): 143002, Россия, Московская

область, город Одинцово, улица Западная, д.

7, оф.1

тел.: 8 (495) 120-77-13 (доб. 12) – бухгалтерия

эл.почта: oooukcm@mail.ru

Директор

_____ Е.А. Кожаева

м.п.

Генеральный директор





_____ И.П. Грачева

м.п.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "УК "ЦЕНТР МЕНЕДЖМЕНТ" ГРАЧЕВА ИРА ПЕТРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0277E47700D6B0ED8C40413854 3FECDD3D9 с 12.12.2023 10:06 по 12.03.2025 10:06 GMT+03:00	27.12.2024 17:39 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "СИСТЕМА" КОЖАЕВА ЕВГЕНИЯ АНДРЕЕВНА, ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02DAF7D20013B259AE4858DBBE 838B9A97 с 24.10.2024 15:38 по 24.01.2026 15:38 GMT+03:00	28.12.2024 09:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа